مرسوم رقم 76 ـ 147 مؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقارى

ان رئيس الحكومة ، رئيس مجلس الوزراء ،

ـ بناء على التقرير المشترك لوزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 65 ـ 182 المؤرخ فى 11 ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 والمتضمن تأسيس الحكومة ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 66 ـ 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن أيلولة الاملاك الشاغرة الى الدولة ،

ـ وبمقتضى الامر رقم 75 ـ 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى،

ـ وبمقتضى الامر رقم 76 ـ 93 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تحديد شروط انشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقارى للولاية ،

ـ وبمقتضى المرسوم رقم 68 ـ 88 المؤرخ فى 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 والمتضمن القانون الاساسى الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن، أو الحرف المهنية والتى انتقلت ملكيتها الى الدولة بموجب الامر رقم 66 ـ 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 ،

يرسم مايلى :

المادة الاولى : تحدد أحكام هذا المرسوم، شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكنى والتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقارى، باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للتشريع المعمول به •

المادة 2 : تبرم اجارة المنازل المشار اليها فى المادة السابقة بموجب عقد طبقا للاحكام المنصوص عنها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق •

المادة 3 : يشترط فى كل من البدء بالانتفاع وكذلك باخلاء العين المؤجرة أن يكون بادىء ذى بدء مسبوقا بمعاينة حضورية لحالة الامكنة، ويحرر محضر بذلك •

المادة 4 : يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالامكنة :

ـ بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله،

ـ بأن يحترم تخصيص الامكنة دون اجراء أية تعديلات فى توزيعها، وعدم مزاولة أية تجارة وأية صناعة وحتى أية مهنة حرة دون ترخيص صريح وكتابى من المؤجر •

وفى هذه الحالة، تنظم العلاقات بين المستأجر والمصلحة المؤجرة بموجب الاحكام المتعلقة بايجارات المحال المعدة للاستعمال المهنى ،

ـ بأن ينتفع بالامكنة كرب أسرة صالح، وان يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها، وان يقوم باجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه •

وسيحدد قرار وزارى مشترك يصدر عن وزير الداخلية ووزير الاشغال العمومية والبناء ، أعمال الترميمات والصيانة التى تقع على عاتق المستأجر وتلك التى تفرض على المصلحة المؤجرة ،

ـ بالايتنازل، مطلقا، عن حقه فى الانتفاع بعوض أو بغير عوض، والا يؤجر من الباطن كل أو بعض الامكنة والا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة،

ـ بأن يعيد للمصلحة المؤجرة فى نهاية الاجارة، كل مفاتيح الامكنة خالصا من كافة الالتزامات المتولدة عن العقد ومن شغله للامكنة ،

ـ بألا يطالب بأى حق أو تعويض من أى نوع عن كافة التركيبات والتحسينات أو الاصلاحات التى أدخلت بمعرفته على الامكنة، ويحتفظ المؤجر بحقه فى مطالبة المستأجر باعادة الامكنة الى حالتها الاولى على نفقته فى حالة ما اذا نفذت هذه الاعمال دون ترخيص منه،

ـ بألا يخل بنفسه أو بواسطة أى شخص شاغل للامكنة تحت كنفه براحة العمارة، وبعدم الاضرار بالصحة وبصفة عامة، باحترام النظام الداخلى للعمارة واللوائح التى ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها نافع للمصلحة العامة •

ـ بأن يبلغ المصلحة المؤجرة، دون ابطاء ، بكل حدث يؤدى بالضرورة الى اجراء اصلاحات مفروضة على المؤجر والا كان مسؤولا مسؤولية شخصية •

المادة 5 : تحدد الشروط المالية للايجار بموجب أحكام الامر رقم 76 ـ 94 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الايجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقارى •

وعملا بهذه الاحكام يضاف الى القيمة الايجارية الاساسية، الاعباء الايجارية، التى تشمل الخدمات والضرائب الايجارية وعند الاقتضاء التوريدات الضرورية والاتاوى التبعية •

المادة 6 : يعاد النظر فورا فى العناصر التى حددت على أساسها القيمة الايجارية الاصلية والاعباء المنصوص عنها فى المادة السابقة، اذا أدخل تعديل كلى أو جزئى على العين المؤجرة أثناء فترة الاجارة، ويحتج به ابتداء من وقت اتخاذ القرار التعديلى •

المادة 7 : تظل الايجارات الحالية سارية داخل قطاعها الخاص بها بصفة انتقالية، وفى انتظار صدور النصوص التطبيقية لنظام القيم الايجارية المنصوص عنه فى المادتين 5 و 6 المبينين أعلاه، وخاصة الايجارات الناشئة عن أحكام المرسوم رقم 63 ـ 64 المؤرخ فى 18 فبراير سنة 1963 والنصوص اللاحقة المتعلقة بالاموال التى آلت ملكيتها للدولة بموجب الامر رقم 66 ـ 102 المؤرخ فى 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 •

المادة 8 : يستحق دفع قيمة الايجار والاعباء الايجارية فى أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالى، وتسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة •

وكل تأخير فى الوفاء بالايجارات والاعباء الايجارية يتجاوز ثلاثة شهور ، يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها فى هذا الصدد فى المادة 17 أدناه •

ويقوم المستأجر بسداد الايجارات اما نقدا أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض •

المادة 9 : ينبغى على المستأجر ـ ضمانا لتنفيذ التزاماته ـ أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الايجار الاصلى، وذلك فضلا عن الاجرة والاعباء الايجارية التى تقع على عاتقه •

ولا يجيز تقديم هذه الكفالة للمستأجر أن يمتنع فى أى وقت عن سداد قيمة الايجار والاعباء الايجارية فى مواعيد استحقاقها المحددة •

وترد الكفالة الى المستأجر فى نهاية مدة الاجارة، بعد خصم قيمة الترميمات الايجارية ومختلف المبالغ المستحقة الاخرى، عند الاقتضاء •

المادة 10 : يلتزم المستأجر بأن يتولى بنفسه مباشرة أعباء المسكن المشغول والمتعلقة بتزويده بالماء والغاز والكهرباء من المصالح العمومية المخصصة، وكذلك كل ما يتعلق بصيانة العدادات الخاصة بها •

وبالنسبة للمنازل الخالية من العدادات الفردية وخاصة فى شأن التزويد بالماء ، تحسب قيمة استهلاكها جزافيا، وتقوم المصالح المؤجرة بتقسيمها على مجموع المستأجرين •

المادة 11 : يستفيد المستأجر من حق البقاء بالامكنة، شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الاجارة الذى أبرمه مع المؤجرة طبقا لاحكام هذا المرسوم •

المادة 12 : فى حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل اقامته، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء بالامكنة •

وفى حالة الطلاق، يؤول حق الايجار وحق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضى، طبقا لاحكام المادة 467 من الامر رقم 75 ـ 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى •

المادة 13 : لا حق فى البقاء بالعين المؤجرة، للمستأجرين :

ـ الذين صدر بشأنهم قرار قضائى تنفيذى بالطرد،

ـ الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار اليهم فى المادة 12 أعلاه ، خلال فترة تعادل مالا يقل عن ثمانية أشهر أثناء سنة ايجارية •

غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية الى الاقامة فى مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن، بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خاليا من كل شاغل غير قانونى •

ـ الذين لهم أو فى استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع فى نفس البلدة لمسكن شخصى يفى بحاجياتهم وحاجيات أعضاء أسرتهم الذين يعولونهم •

ولا يمكن أن يطلب اخلاء الامكنة المؤجرة من المستأجر فى هذه الحالة الا اذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، بشرط أن يثبت خلال مدة الخمسة عشر يوما التالية للنزاع فى أحقية بقائه بالعين المؤجرة، أنه أقام دعوى استرجاع مازالت قائمة حسب القانون ،

ـ الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكناها محظورا، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضى بالترميم، أو بهدم بناية مهددة بالانهيار •

ـ اذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل، عندما ينتهى العمل بهذا العقد •

المادة 14 : فى حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات، من أجل الشروع فى أعمال ترميمات التعلية أو التحسين، يعوض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الاعمال، بمنزل صالح للسكنى •

المادة 15 : يستطيع المستأجرون المقيمون فى نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التى كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة•

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة اقليميا بتوزيع المنازل •

ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل، الا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة•

ويظل المستأجر الذى قام بالتبديل ملزما تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل •

المادة 16 : يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة فى حالة جيدة قابلة للسكنى، وان تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكنى •

وفضلا عن ذلك ، يضمن المؤجر للمستأجر جميع الاضرار أو التعرضات فى الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير •

المادة 17 : كل مخالفة لاحكام هذا المرسوم تؤدى الى فسخ عقد الايجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفورى بموجب أمر مستعجل، مع عدم الاخلال بالاجراءات الاخرى المناسبة التى ترى المصلحة المؤجرة لزوما فى اتخاذها•

المادة 18 : كل مستأجر أو شاغل لمنزل مشار اليه فى هذا المرسوم، يكون قد حصل بطريق مباشر أو غير مباشر على مبلغ من المال أو أى شىء آخر ذى قيمة، أو يشرع فى الحصول أو حاول للحصول على ذلك فى مقابل ترك الاماكن المؤجرة، يتعرض للعقوبات المنصوص عليها فى القانون فيما يخص النصب وخيانة الامانة.

المادة 19 : مع الاحتفاظ بالاحكام الانتقالية المبينة بعده، السارية على شاغلى الامكنة قبل صيرورة هذه الاحكام نافذة، يخضع من يثبت عليه أنه وضع يده بطريقة غير قانونية وبدون صفة على الامكنة التى ينظمها هذا المرسوم للعقوبات المنصوص عليها فى المادة 17 المبينة أعلاه.

المادة 20 : عند صدور هذا المرسوم تكون الهيئات المؤجرة للمحال المعدة للسكن والتى تنظمها هذه الاحكام ملزمة باعداد عقد ايجار طبقا للنموذج المرفق بالملحق، وتجديد كافة سندات شغل الامكنة التى هى فى حوزة المستأجرين الذين يحترمون التزاماتهم التعاقدية على أساس هذا النموذج.

المادة 21 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم، وخاصة الاحكام الواردة بالمرسوم رقم 68 ـ 88 المؤرخ فى 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 تعالج نفس الموضوع.

المادة 22 : يكلف وزير الداخلية ووزير العدل حامل الاختام ووزير الاشغال العمومية والبناء ووزير المالية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976.

هوارى بومدين

وزارة الإشغال العمومية والبناء	**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

عقد ايجار نموذجي

بين كل من :

(تعيين المصلحة المؤجرة) ....

العنوان : ....

ممثلة فى : (بيان اسم ولقب ورتبة المسؤول، ذى الاهلية القانونية للتعهد نيابة عن المصلحة المؤجرة)

طرف أول

والسيد (ة) : ....

الاسم (الاسم السابق) (عند الاقتضاء) : ....

المولود (ة) فى ....

بـ ....

المقيم (ة) فى ....

طرف ثان

اتفقا وقررا الآتى :

الفصل الاول
الموضوع

المادة الاولى : طبقا للشروط المنصوص عليها فى هذا العقد، يؤجر (تعيين المصلحة المؤجرة) الى (............ تعيين المستأجر ....) الذى يقبل استعمال محل السكن المحدد بعده للسكن فقط اعتبارا من (يحدد تاريخ بدء الايجار).

المادة 2 : تتكون الامكنة المؤجرة من :

ـ طبيعة المكان : (فيلا ـ شقة ....)

ـ الكائنة : (المدينة) .... رقم ....

شارع .... السلم ....

الواجهة .... الطابق ....

مؤلفة من : (عدد الغرف) القابلة للسكنى.

ـ مطبخ

ـ مرحاض

ـ غرف أخرى

ـ الملحقات (بيان بقائمة الملحقات المحتملة)

المادة 3 : يحدد بدل الايجار بـ .... دج

منه، مبلغ (المبلغ كتابة) كبدل ايجار أساسى،

ومبلغ .... دج ممثلا للاعباء.

وعند الاقتضاء، بعد تخفيض نسبة الـ 40 % من القيمة الايجارية الاصلية الممنوحة لاعضاء جيش التحرير الوطنى، والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطنى، يخفض بدل الايجار الى : .... دج.

وتحسب القيمة الايجارية والاعباء طبقا للنظم السارية، وتكون قابلة لاعادة النظر فيها.

الفصل الثانى
الشروط العامة للايجار

المادة 4 : طبقا لاحكام المرسوم رقم 76 ـ 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن بصفة أساسية، يحدد هذا العقد بالشروط المبينة بعده.

المادة 5 : يقرر المستأجر بأنه على علم تام بالامكنة لرؤيته اياها ومعاينته لها وأنه تحقق من استلامه للامكنة فى حالة جيدة قابلة للسكنى، طبقا لمحضر الامكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصيا.

المادة 6 : يلتزم المستأجر بالآتى :

1) أن يشغل الامكنة لسكناه بصفة أصلية وشخصية وكذلك لاعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله ،

2) الا يباشر فى الامكنة أى نشاط تجارى أو صناعى أو أية مهنة أخرى دون ترخيص صريح ومكتوب من المصلحة المؤجرة ،

3) لا يخول بأى حال من الاحوال ولو بصفة مؤقتة سلطة التخلى أو التأجير من الباطن أو أن يضع مجانا تحت تصرف الغير كل أو بعض الاماكن المؤجرة ،

4) أن ينتفع بالامكنة كرب عائلة صالح، وان يحافظ عليها فى حالة جيدة باجراء الترميمات التأجيرية والصيانة من أى نوع وأن تكون فى حالة نظافة تامة وان يعيدها عند انتهاء الاجارة الى ماكانت عليه ،

5) أن يصون تشغيل التركيبات والاجهزة الموجودة داخل الامكنة المؤجرة صيانة تامة، وان يخضع للتعليمات التى تصدرها المصلحة المؤجرة لضمان أفضل تشغيل لها،

6) الا يصب فى المجارى المائية المواد الدهنية أو خلافها، مما يعوق بطبيعة الحال الجريان العادى للمياه أو يضر بالحفاظ على نفس المجارى .

7) أن يضمن بوسائله الخاصة، وعلى نفقته، اجراء تسليك جميع مجارى المياه المسدودة التى تتصل بالامكنة المؤجرة، الى غاية المجرى المشترك للمياه .

8) الا يجرى أى فتحة بالجدران وألا يعدل وضع وتوزيع الامكنة المؤجرة، الا بترخيص صريح وكتابى من المصلحة المؤجرة التى تحتفظ بالحق فى مراقبة الاشغال .

9) أن تكون الامكنة المؤجرة دائما مزودة بالاثاث والمنقولات بالمقدار الكافى لمواجهة تسديد الايجارات وكذلك تنفيذ هذا العقد .

10) أن يمتنع فى جميع الظروف هو والاشخاص الذين يعيشون ببيته، من كل ما من شأنه أن يعكر صفو الهدؤ أو أمن العمارة أو الاضرار بحسن منظرها .

11) أن يراقب أولاده بمنعهم من تعكير صفو الهدؤ بالنسبة للمستأجرين الآخرين وخاصة مزاولة الالعاب غير المناسبة والخطيرة، وملاحظتهم بعدم توسيخ السلالم والجدران الخارجية والداخلية للعمارات، والمصاعد والابواب وصناديق الرسائل وكل الاجزاء المشتركة، وبعدم خلع العشب والمغروسات أو أى تجهيز آخر أو تركيب داخلى أو خارجى .

12) أن يحترم جميع أحكام النظم الداخلية للعمارة وكذلك كافة التعليمات التى ترى المصلحة المؤجرة وضعها من أجل المنفعة العامة .

13) أن يعيد مباشرة جميع المفاتيح الخاصة بالامكنة الى المصلحة المؤجرة عند انتهاء الاجارة وبعد الوفاء بكافة التزاماته .

المادة 7 : يجب على المستأجر أن يبلغ المصلحة المؤجرة، برسالة موصى عليها مع علم الوصول، بنيته فى اخلاء الامكنة المؤجرة وذلك قبل شهر من تاريخ الاخلاء .

المادة 8 : يجب على المستأجر أن يشارك ـ عند مغادرته ـ فى معاينة الامكنة لتحرير محضر بذلك .

ويعتبر المحضر بمعاينة الامكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة فقط حضوريا، وذلك فى حالة الغياب المتعمد من المستأجر المغادر .

وفى هذه الحالة، يحتج بهذا المحضر قبل المستأجر المغادر الذى يعتبر ـ تبعا لذلك ـ متنازلا عن ابداء أية منازعة فى صحة هذا المحضر .

المادة 9 : تظل كافة التركيبات والتجميلات والتحسينات التى أجراها المستأجر بالامكنة المؤجرة عند انتهاء الاجارة ، ملكا للمصلحة المؤجرة، دون تعويض ، ومع عدم المساس بحق المؤجر فى طلب اعادة الامكنة الى حالتها الاولى على حساب المستأجر وذلك فى حالة ما اذا نفذت الاعمال دون ترخيص منها .

الفصل الثالث

الايجار والاعباء والكفالة

المادة 10 : يحدد بدل الايجار طبقا للاحكام التطبيقية المنصوص عليها فى الامر رقم 76 ـ 94 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الايجار المطبق على المحال المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقارى .

ويضاف على بدل الايجار الاصلى، الخدمات العامة والضرائب الايجارية، وعند الاقتضاء مصاريف التوريدات الفردية والاتاوى التبعية، المعتبرة تحت مدلول الاعباء المشتركة .

المادة 11 : فى حالة التعديل الكلى أو الجزئى للعناصر التى استخدمت أساسا فى حساب الايجار والاعباء المشتركة تطبق الاحكام الجديدة بحكم القانون على هذا العقد وتكون سارية المفعول اعتبارا من تاريخ صدور القرار المعدل .

المادة 12 : يستحق بدل الايجار والاعباء المشتركة وتتم التسوية فى موعدأقصاه اليوم الخامس من الشهر التالى ويسدد بعد تقديم القسيمة المعدة بمعرفة المصلحة المؤجرة .

ويكون التسديد الذى يقوم به المستأجر كالآتى :

اما نقدا لدى ....

واما بموجب شيك ... مسحوب لفائدة ....

المادة 13 : فى حالة انسداد مجارى التصريف المشتركة، يكون المستأجر ملزما بجزء من مصاريف التصليح التى تحملتها المصلحة المؤجرة، وذلك اذا ما انتفع المستأجر من هذه المجارى وكان يوجد فى أعلى نقطة الانسداد .

المادة 14 : يتحمل المستأجر جميع المصاريف الناجمة عن الخسائر التى يحدثها بفعله او بفعل اى شخص يكون مسؤولا عنه •

المادة 15 : يلتزم المستأجر بأن يسدد شخصيا ومباشرة للمصالح المعنية وفى الآجال المحددة، استهلاكاته للماء والغاز والكهرباء، وكذلك الاعباء المتعلقة بصيانة وتأجير العدادات المتعلقة بها •

وفى حالة عدم وجود عدادات فردية بالعمارة، يكون توزيع الاستهلاكات الفردية التى حددتها المصلحة المؤجرة بطريقة جزافية والمكلفة بتحصيل المصاريف مقدما لتسويتها ، على أساس تكوين المنزل وعدد الاشخاص الشاغلين للامكنة •

المادة 16 : يقوم المستأجر، عند التوقيع على هذا العقد، ولضمان تنفيذ التزاماته بايداع كفالة تعادل قيمتها بدل الايجار الاصلى لثلاثة أشهر، ويسلم له ايصال بذلك •

وترد الكفالة الى المستأجر الذى يخلى المكان المؤجر بعد استنزال مبلغ الترميمات التأجيرية وأية مسحقات أخرى محتملة تقع على عاتقه عند الاقتضاء •

ولا يعفى ايداع هذا الضمان المستأجر - فى أى وقت كان - من التزاماته بتسديد الايجار وتوابعه فى الآجال المحددة •

الفصل الرابع
صيانة العمارات

المادة 17 : يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التى ترى الهيئة المسيرة ضرورة اجرائها بالامكنة المؤجرة فى العمارة او بجوارها، دون المطالبة بأى تعويض أو خفض فى الايجار والخدمات، مهما كانت اهمية ومدة الاعمال ولو تجاوزت 40 يوما •

ويجب على المستأجر أن يخطر فورا وكتابة عن كل حدث يتطلب ترميمات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة، والا كان مسؤولا مسؤولية شخصية •

المادة 18 : تكون أعمال الصيانة التى تقع على عاتق المصلحة المؤجرة وعلى سبيل البيان كالتالى :

- اصلاح أو ترميم السقوف والسطوح ،
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البنايات وكذلك الواجبات ،
- اصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية ،
- تصريف مجارى المياه القذرة ،
- اصلاح المصاعد ،
- اصلاح السلالم، وكافة الاجزاء المشتركة من العمارة ،
- تجصيص الواجهات وتبييضها ،
- تجديد دهانات كافة الاجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية ،
- وكافة الترميمات التى تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم •

المادة 19 : يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الامكنة التى يشغلها، وخاصة ،

- ترميم أو تبديل الاجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة ،
- اصلاح رشح المياه داخل الامكنة المؤجرة ،
- تركيب أو اصلاح الاجهزة الكهربائية الموجودة ،
- اصلاح أو تبديل الاقفال، والمقابض والمفصلات، والمزالج ،
- اجراء الدهانات الداخلية ،
- تبديل البلاطة والقيشانى، (الخزف) داخل الامكنة ،
- كافه الترميمات التى تقع على عاتقه بمقتضى الاحكام التشريعية أو التنظيمية •

المادة 20 : يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التى يقوم بها الاعوان المخولون من المصلحة المؤجرة، والمكلفون بمراقبة الاحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة •

الفصل الخامس
النظام الداخلى للعمارة

المادة 21 : فضلا عما يلزم به المستأجر من احترام اللوائح العامه للشرطة والصحة والامن، يتعهد بتنفيذ وعدم مخالفة الاحكام الخاصة للنظام الداخلى للعمارة الذى وضعته المصلحة المؤجرة •

وتلزم القيود المطلقة للنظام الداخلى، الشاغلين بالسهر على حسن مظهر العمارة وخاصة الردهات والسلالم والعتبات والافنية الداخلية والمصاعد والحدائق، ويمنع على وجه الخصوص :

- التخزين داخل الامكنة المؤجرة لجميع المواد القابلة للاشتعال أو الخطرة على أمن العمارة ،
- ايجاد عوائق بردهة مدخل العمارة والسلالم والعتبات والافنية الداخلية ،
- جميع الكتابات على الجدران والابواب والارضيات ،
- استعمال الاطفال الذين يقل عمرهم عن 14 سنة للمصعد دون مرافقتهم ،
- ايداع القمامة خارج الاوعية المخصصة لها أو الامكنة المحتجزة لهذا الغرض ،
- أى ضوضاء تقلق راحة الشاغلين الآخرين للعمارة وعلى وجه الخصوص بعد الساعة العاشرة مساء •

وزيادة على ذلك، يقضى النظام الداخلى للعمارة بأنه :

- لا يمكن أن يشغل الامكنة المؤجرة الا أشخاص يتحلون بسلوك حسن وأخلاق حميدة ،
- يجب الا تكون الشرفات مزدحمة بأشياء تضر بالصحة أو بجمال العمارة والا تستخدم لنشر الملابس عندما تطل على الطريق ،

ـ يجب على كل أو لحيوانات أليفة كالكلاب والقطط والطيور أن يسهر على ألا يزعج تواجدها راحة الشاغلين الآخرين.

الفصل السادس
حقوق المستأجر

المادة 22 : تلزم المصلحة المؤجرة، بأن تسلم الامكنة المؤجرة للمستأجر فى حالة جيدة صالحة للسكن وأن تجرى تبعا لذلك الصيانة والترميمات التى تقع على عاتقها بغية الابقاء على حالة صلاحياتها للسكن.

المادة 23 : تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الاضرار أو عوائق الانتفاع المترتبة على فعل مندوبيه أو الغير.

المادة 24 : فى حالة استرجاع العمارة بسبب أشغال تتطلب الاجلاء المسبق عن الامكنة المشغولة، تلتزم المصلحة المؤجرة تجاه المستأجر بتدبير أمكنة بحالة جيدة صالحة للسكنى حتى تمام تلك الاشغال.

المادة 25 : يستفيد المستأجر الذى يقوم عادة بتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالامكنة.

ويؤول هذا الحق لجميع أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله فى حالة وفاته أو غيابه أو اختفائه أو لاى سبب آخر معترف به قانونا.

المادة 26 : لا يستطيع المستأجر أو أصحاب الحق المشار اليهم فى المادة السابقة أن يتمسكوا بحق البقاء بالأمكنة :

- اذا صدر بشأنهم حكم بالطرد مشمول بالنفاذ،
- اذا لم يشغلوا حقيقة الامكنة المؤجرة لفترة لا تقل عن ثمانية أشهر خلال سنة ايجارية، بشرط عدم مخالفة الاحكام المنصوص عليها فى المادة 13 فقرة 3 من المرسوم رقم 76 ـ 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 المشار اليه فى المادة 4 أعلاه،
- اذا كان لهم منزل أو فى استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترداد على منزل يفى بحاجة عائلتهم، ويقع فى نفس بلدة محل اقامتهم،
- اذا كان سند شغل المكان تابعا لعقد عمل، عندما ينتهى العمل بهذا العقد،
- اذا كانت الامكنة المسكونة غير صحية وكان سكناها محظورا، أو صدر بشأنها الخطر، يقضى بهدم العمارة المهددة بالانهيار.

المادة 27 : يجوز أن يرخص للمستأجر المستفيد من حق البقاء بالامكنة، فى تبديل الامكنة التى يشغلها بغية استعمال أفضل للعائلة.

وتمنح لجنة توزيع المنازل المنشأة لدى المجلس الشعبى البلدى بـ هذا الترخيص، طبقا للاحكام المنصوص عليها فى المادة 15 من المرسوم المشار اليه أعلاه.

ولا يصرح بالتبديل الا اذا كانت الامكنة واقعة فى نفس البلدة.

ولا يقبل أى تبادل من قبل المصلحة المؤجرة، اذا لم يف المتنازل مسبقا بجميع التزاماته المستحقة من جراء شغله للمكان المراد ابداله.

المادة 28 : وفى حالة الطلاق، يؤول حق الاجارة والبقاء بالامكنة للزوج الذى يعينه حكم المحكمة.

الفصل السابع
العقوبات

المادة 29 : عند التخلف عن تسديد قسط واحد من بدل الايجار في موعده، أو على أثر عدم تنفيذ أى من الشروط أو الالتزامات التى يحتويها هذا العقد، واذا ما استمر عدم التسديد أو عدم التنفيذ بعد اعذار المستأجر لمدة ثلاثة أشهر، يلغى عقد الايجار بقوة القانون، ويطرد المستأجر وكافة الشاغلين للمكان الذين هم تحت كنفه بمجرد أمر مستعجل، مع عدم الاخلال باتخاذ كافة الاجراءات القضائية الاخرى.

المادة 30 : يكون لبدل الايجار والاعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، امتياز على كل ما يوجد بالامكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لاحكام المادة 995 من القانون المدنى.

المادة 31 : تكون العقوبات المنصوص عليها فى القانون عن جريمتى النصب وخيانة الامانة هى العقوبات الواجب تطبيقها على كل مستأجر يحصل بصفة مباشرة أو غير مباشرة، على مبلغ من المال أو أى شيء ذى قيمة عند اخلائه الامكنة المؤجرة.

المادة 32 : يرفع للوالى لما له من سلطة الوصاية، التحكيم فى كافة المنازعات المتولدة عن تطبيق أحكام هذا العقد.

المادة 33 : فيما يتعلق بالمنازعات، تختص المحكمة التى تقع فى دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر فى المنازعات المحتملة.

المادة 34 : يتحمل المستأجر رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد المتضمن نقل حق الانتفاع.

المادة 35 : تقوم المصلحة المؤجرة بتحرير هذا العقد فى نسختين وتسلم احداهما للمستأجر.

حرر فى .... بـ ....

(تحرير بخط اليد) توقيع وخاتم

تلى وصودق عليه المصلحة المؤجرة

(توقيع المستأجر)